



# Årsredovisning 2021



## Brf Verdandigården

Org nr 717600-8444

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

# Årsstämma

## Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Verdandigården till ordinarie föreningsstämma.

Tid: tisdagen den 17 maj 2022, kl.19:00 (Dryck och godis serveras från kl. 18:45)

Lokal: Vaksalaskolans matsal.

## Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämmosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Motioner: Inga inkomna
- t) Stämmans avslutande

## Styrelsen

Utöva din möjlighet att påverka föreningens arbete, deltag i stämman! Alla medlemmar är självklart välkomna. Vid röstning har varje lägenhet en röst. Man måste vara medlem för att få rösta. Om du av någon anledning inte kan delta i stämman, kan du lämna fullmakt till en medlem som deltar. Varje medlem får bara företräda en (1) fullmakt.

Styrelsen för Brf Verdandigården, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-19.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus med totalt 95 st bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök	1 068 kvm
35 st 2 rum och kök	2 030 kvm
28 st 3 rum och kök	2 140 kvm
7 st 4 rum och kök	668 kvm
3 st 5 rum och kök	<u>333 kvm</u>
	6 239 kvm

I fastigheten finns också 74 st garageplatser, 13 st förråd och en lokal.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 115 080 000 kr varav markvärdet motsvarar 54 000 000 kr och byggnadsvärdet 61 080 000 kr.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetens tekniska status

Behovet av åtgärder i fastigheten värderas löpande dels utifrån underhållsplanen, dels ifrån uppkommande behov. Fastigheten är i gott skick.

Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen uppdaterades i slutet på 2013 och gäller från 2014 och framåt.

För att förväntade underhållsåtgärder skall kunna utföras rekommenderas att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållsplanen på 526 000 kr per år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen (VA och EL). Stambyten betraktas normalt som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivningar.

Föreningens bredbandsnät är anslutet till Bredband2.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande kontrakt med löpande ettårsavtal:

Ekonomisk förvaltning, Fastum AB  
Lokalvård, Ren Jämt AB  
Teknisk förvaltning, UBC Teknisk Förvaltning AB

Upphandlingar och strategiska beslut i övrigt hanteras av styrelsen. Den anvisade möjligheten att arvodera föreningsmedlemmar för extra insatser är värdefull och sparar föreningen stora kostnader för köpta tjänster. Styrelsen föreslår att även nästkommande år avsätta 25 000 kr till denna möjlighet.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 631 kr/kvm boyta per år.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 14 515 750 kronor. Fastighetslånen är fördelade på sex lån hos SEB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not 14.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2021, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marie Björling	Ordförande	
Mats Zander	Vice Ordförande	
Anette Segerlund	Sekreterare	
Johan Båth	Ledamot	
Per Manell	Ekonomiansvarig	Avliden
Ulf Gradin	Suppleant	
Eva Collini	Suppleant	
Margareta Denkert	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av endera av ordförande eller vice ordförande, eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 205 700 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5 000 kr, samt 3 000 kr till valberedningen.

#### Revisorer

Tomas Ericson, BOREV Revision AB	ordinarie
Erik Häggström, förtroendevald	ordinarie
Amanda Klevefelt, förtroendevald	suppleant

### Valberedning

Mathias Jansson, sammankallande  
Nancy Jansson  
Victor Ekarv

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året påbörjades ett byte av avloppsstammar vilket beräknas bli färdigt våren 2022. Dessutom kommer föreningen att upphandla laddstolpar till garaget. Detta kommer att vara klart under 2022.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 129 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett, varav 4 stycken har skett via försäljning till ett snittpris på 38 235 kr/kvm. Under året har 6 andrahandsuthyrningar beviljats.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 401	4 115	3 995	3 995	3 907
Resultat efter finansiella poster	-35	-311	-725	-85	139
Soliditet (%)	20	27	28	32	32
Likviditet (%)	26	12	116	89	101
Fastighetslån/kvm, kr	2 327	1 562	1 598	1 545	1 599
Årsavgifter/kvm, kr	631	590	573	573	561

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Likviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 962	3 749 680	-141 080	-311 027	3 960 535
Disposition av föregående års resultat:		35 685	-346 712	311 027	0
Årets resultat				-34 741	-34 741
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>662 962</b>	<b>3 785 365</b>	<b>-487 792</b>	<b>-34 741</b>	<b>3 925 794</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-487 792
årets förlust	-34 741
	<b>-522 533</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-94 546
i ny räkning överföres	-953 987
	<b>-522 533</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 401 409	4 114 788
Övriga rörelseintäkter		26 737	126 541
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 428 146</b>	<b>4 241 329</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 048 215	-3 214 457
Övriga externa kostnader	4	-335 046	-330 572
Personalkostnader	5	-251 730	-190 559
Avskrivningar		-733 882	-733 882
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 368 873</b>	<b>-4 469 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>59 273</b>	<b>-228 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 014	-82 886
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 014</b>	<b>-82 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-34 741</b>	<b>-311 027</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-34 741</b>	<b>-311 027</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	12 496 017	13 190 427
Inventarier, verktyg och installationer	9	231 626	271 098
Pågående nyanläggningar	10	2 718 880	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 446 523</b>	<b>13 461 525</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 494 023</b>	<b>13 509 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	700
Övriga fordringar	12	3 833 106	868 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	331 590	378 254
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 164 696</b>	<b>1 247 812</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 164 696</b>	<b>1 247 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 658 719</b>	<b>14 756 837</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		3 785 365	3 749 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 448 327</b>	<b>4 412 642</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-487 792	-141 080
Årets resultat		-34 741	-311 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-522 533</b>	<b>-452 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 925 794</b>	<b>3 960 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 515 750	9 744 830
Leverantörsskulder		464 516	404 931
Övriga skulder		124 725	99 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	627 934	547 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 732 925</b>	<b>10 796 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 658 719</b>	<b>14 756 837</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-34 740	-311 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		733 882	733 882
Förändring skatteskuld/fordran		2 850	2 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>701 992</b>	<b>425 782</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		29 271	-147 869
Förändring av kortfristiga skulder		165 703	26 026
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>896 966</b>	<b>303 939</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 718 880	-426 618
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 718 880</b>	<b>-426 618</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		4 770 920	-229 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 770 920</b>	<b>-229 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 949 006</b>	<b>-351 759</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		844 298	1 196 057
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 793 304</b>	<b>844 298</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent för byggnaden är viktad.

Byggnader	2,6%
Fastighetsförbättringar	3,33% - 20%
Markanläggningar	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 936 756	3 679 128
Hyror lokaler	106 489	99 732
P-plats och garage	358 164	335 928
	<b>4 401 409</b>	<b>4 114 788</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	241 752	239 252
Städkostnader	133 114	130 500
Snöröjning/sandning	2 281	0
Serviceavtal	532	2 572
Hisskostnader	95 603	86 478
Portar	1 625	3 127
Besiktningkostnader	14 159	7 374
Systematiskt brandskyddsarbete	2 563	13 838
Reparationer	193 936	312 902
Hissreparationer	48 225	64 837
Trädgård och utemiljö	39 249	8 216
Planerat underhåll	94 546	477 383
OVK	0	12 932
Fastighetsel	344 049	218 872
Uppvärmning	937 946	850 876
Vatten och avlopp	263 674	237 314
Avfallshantering	189 324	187 075
Försäkringskostnader	111 658	84 374
Självrisker	37 742	0
Kabel-tv	138 398	136 587
Bredband	132 960	132 960
Förbrukningsinventarier	3 486	934
Förbrukningsmaterial	21 392	6 054
	<b>3 048 214</b>	<b>3 214 457</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	20 800	20 800
Fastighetsavgift	138 605	135 755
Telefoni	4 410	5 379
Porto	7 474	6 674
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 310
Revisionsarvode	14 750	20 250
Ekonomisk förvaltning	129 884	121 749
Bankkostnader	2 200	2 000
Konsultarvoden	5 316	2 363
Gåvor	600	2 100
Övriga poster	11 007	11 192
	<b>335 046</b>	<b>330 572</b>



### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	205 700	152 300
Övriga arvoden	500	1 500
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	3 000	1 500
Sociala avgifter	37 530	30 259
	<b>251 730</b>	<b>190 559</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 712 436</b>	<b>12 712 436</b>
Ingående avskrivningar	-6 069 441	-5 735 906
Årets avskrivningar	-333 535	-333 535
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 402 976</b>	<b>-6 069 441</b>
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 072 000</b>	<b>1 072 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 381 460</b>	<b>7 714 995</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 080 000	61 080 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	<b>115 080 000</b>	<b>115 080 000</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.  
Underhållsåtgärder av värme- och undercentral.  
Vattenstam.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 087 154	5 944 286
Vattenstam	0	142 868
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 087 154</b>	<b>6 087 154</b>
Ingående avskrivningar	-2 163 598	-1 922 098
Årets avskrivningar	-241 500	-241 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 405 098</b>	<b>-2 163 598</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 682 056</b>	<b>3 923 556</b>

MR  
Z. 2018

### Not 8 Gårdsrenovering

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 581 251</b>	<b>3 581 251</b>
Ingående avskrivningar	-2 029 375	-1 910 000
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 148 750</b>	<b>-2 029 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 432 501</b>	<b>1 551 876</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	565 439	281 689
Installation porttelefoner	0	283 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>565 439</b>	<b>565 439</b>
Ingående avskrivningar	-294 341	-254 869
Årets avskrivningar	-39 472	-39 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-333 813</b>	<b>-294 341</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>231 626</b>	<b>271 098</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Avloppsrenovering	2 718 880	0
	<b>2 718 880</b>	<b>0</b>

### Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

25 st aktier à 1 900 kr.

ML  
Z

### Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	39 113	21 020
Skattefordran	689	3 539
Avräkningskonto förvaltare	3 793 304	844 299
	<b>3 833 106</b>	<b>868 858</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tele2	35 616	34 598
Trygg-Hansa	117 230	111 658
Fastum AB	34 325	33 266
Uppsala Vatten, vatten	23 065	21 420
Uppsala Vatten, avfall	13 095	10 100
UBC Teknisk Förvaltning	61 048	60 438
Returpappercentralen	32 002	12 808
Bredband2	11 080	11 080
Telia	1 470	82 886
Certego	2 659	
	<b>331 590</b>	<b>378 254</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,59	2022-09-28	1 086 620	1 167 660
SEB	0,59	2022-10-28	2 352 250	2 419 250
SEB	0,56	2022-11-28	4 400 000	4 400 000
SEB	0,57	2022-12-28	1 076 880	1 157 920
SEB	0,40	2022-10-28	600 000	600 000
SEB	0,5	2022-05-28	5 000 000	0
			<b>14 515 750</b>	<b>9 744 830</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 515 750	9 744 830

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 229 080 kr

Lån som förfaller inom ett år: 14 286 670 kr





**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	6 687	454
Revision	19 000	23 000
Fastighetsel	66 711	28 524
Fjärrvärme	141 376	108 246
Övriga upplupna kostnader	5 945	0
Städ	0	10 875
Förutbetalda avgifter och hyror	388 215	376 053
	<b>627 934</b>	<b>547 152</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 687 560	14 147 500
	<b>14 687 560</b>	<b>14 147 500</b>

Uppsala 20/3 2022



Marie Björling



Mats Zander



Anette Segerlund



Johan Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



Erik Häggström  
Förtroendevald

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandigården, org.nr 717600-8444

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandigården för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verandigården för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 22 april 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



Erik Hågström  
Förtroendevald revisor